Neusäß / Hainhofen

Reserviert: Wohnqualität in Neusäß: mit Solarthermie

Objektnummer: 23122146

KAUFPREIS: 620.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 300 m²

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	23122146
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	620.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	15.11.2027
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	118.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Ein erster Eindruck

Das charmante Stadthaus mit Sonnengarten befindet sich in einer sehr begehrten Lage in Neusäß-Hainhofen . Diese Immobilie ist ein richtiges Raumwunder und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 145 m², die geschickt auf 6 Zimmer aufgeteilt sind: Kochen und Wohnen sowie der Zugang zum Garten befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie 3 weitere Räume mit herrlichem Blick in den Garten, sowie das Bad mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet mit zwei weiteren Zimmern viel Platz für Wohnen, Arbeiten oder für Gäste mit einem weiteren Duschbad und WC. Abgerundet wird dieses Angebot mit 2 Tiefgaragenstellplätzen, die Sie direkt und bequem vom Haus aus über den Kellerbereich erreichen. Im Keller steht Ihnen weiterhin ein Hauswirtschaftsraum und ein Kellerraum zur Verfügung. Die Heizung wurde im Jahr 2021 erneuert, ein neuer Energieausweis wird erstellt. Der Energieverbrauch ist seitdem deutlich gesunken. Die Wohnanlage bietet einen ca 1000 qm- großen gemeinsamen Garten, der insbesondere für kleinere Kinder ideal ist. Das Haus ist ab sofort bezugsbereit, Sie können unverzüglich einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Ausstattung und Details

- sofort bezugsbereit
- ruhige und begehrte Wohnlage
- gewachsenes Wohngebiet
- neue Gasheizung in 2021, deutlich geringerer Verbrauch
- kleiner Sonnengarten mit Gartenhaus
- Einbauküche
- 2 Bäder und ein Gäste-WC
- Parkett
- 1 Balkonzimmer
- Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung
- isolierter, beleuchteter Speicherraum im Dachspitz
- 2 Tiefgaragenstellplätze, die direkt vom Haus erreichbar sind
- ausgebautes Dachgeschoss mit Duschbad
- ca 1.000qm-großer Gemeinschaftsgarten
- Nahe Uniklinikum
- Nähe A 8 und B17

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Alles zum Standort

Neusäß – die zweitgrößte Stadt in Landkreis Augsburg mit 21.000 Einwohnern ist bekannt für seine zahlreichen unterschiedlichen Schulen und das staatliche Berufsschulzentrum. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt . Schulen und Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man in bequemer Reichweite.

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com